



## Charmante maison à Mignaloux-Beauvoir

MIGNALOUX BEAUVOIR 86550

**222 000 € \***

\* 222 000 € honoraires inclus

210 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.71% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET POITIERS**

1 Rue Alsace Lorraine  
86000 Poitiers

**05 17 86 01 40**

## Charmante maison à Mignaloux-Beauvoir

Maison familiale 3 chambres avec jardin arboré à Mignaloux-Beauvoir, à deux pas du quartier de la Gibauderie

Située dans un environnement calme et recherché, à proximité immédiate du quartier prisé de la Gibauderie à Poitiers, cette maison familiale de 3 chambres offre un cadre de vie idéal, à la fois paisible et proche de toutes les commodités.

À Mignaloux-Beauvoir, dans un quartier résidentiel apprécié pour sa tranquillité et sa verdure, vous bénéficiez de la proximité directe avec les établissements scolaires, les commerces, les transports en commun et les infrastructures de santé. L'accès rapide au CHU de Poitiers, à l'université, au centre-ville et à la gare TGV en fait un emplacement stratégique pour les familles comme pour les actifs.

Dès l'entrée, vous serez séduit par le grand séjour traversant, lumineux et convivial, parfait pour accueillir famille et amis. La cuisine séparée, à aménager selon vos envies, offre un beau potentiel pour devenir un espace moderne et fonctionnel.

La maison dispose de trois chambres à l'étage, dont deux avec placards intégrés pour un rangement optimal. Une des chambres bénéficie en plus d'un balcon privatif donnant sur l'extérieur, idéal pour profiter du calme le matin ou en soirée.

Une salle de bains et deux WC (un à chaque niveau) viennent compléter les espaces de vie.

À l'arrière de la maison, vous profiterez d'une terrasse idéale pour vos repas en extérieur, donnant sur un jardin clos et arboré, propice à la détente ou aux jeux pour les enfants. Cet espace verdoyant constitue un véritable atout pour profiter pleinement des beaux jours, en toute intimité.

Un garage complète ce bien, avec la possibilité de stationner un véhicule et d'aménager un espace de rangement ou d'atelier.

85.76 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	23.79 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2015
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	SUD-EST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Ferme, Extérieur
Nombre places parking	2
Date ERP	2026-06-19 21:17:30
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	82 kWh/m2 par an
Surface terrain	307 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 850€ et 1200€

Photos du bien



